# PLAN LOCAL D'URBANISME

# COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Pièce n° 5.2

## LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES RÉGLES D'URBANISME ONT ÉTÉ MAINTENUES

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal : 29 avril 2010

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal : 30 juillet 2014

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal :

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du .....

Le Maire

erea conseil
URBANISME DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT

# *Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'alinéa 2 de l'article L. 442-9*

## 1. RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dans les lotissements créés depuis 1924, existent souvent des documents dénommés "Cahiers des Charges" ou "Règlements" qui ont fait l'objet d'une approbation de l'autorité administrative et qui contiennent, entre autres des **règles d'urbanisme** opposables aux demandes d'autorisations de construire, de lotir ou aux déclarations de travaux.

Ces règles **se superposent** aux règles applicables sur le terrain et contenues dans le P.L.U.. **Cette superposition des règles est souvent un frein à une évolution harmonieuse de l'urbanisation de ces zones**.

C'est pourquoi, l'article 8 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986[1], pose le principe de la disparition des règles propres aux lotissements **dix ans après la date de l'autorisation de lotir** dès lors qu'un Plan Local d'Urbanisme est approuvé.

Ainsi donc, par application de cette loi, le 8 juillet 1988, les lotissements antérieurs au 8 janvier 1978 ont vu disparaître toutes les règles de droit public contenues dans leurs cahiers des charges ou règlements, au profit du règlement du P.L.U. en vigueur.

Les lotissements postérieurs au 8 janvier 1978 sont également concernés par ces dispositions à l'échéance des dix années à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir.

Toutefois, en application de l'alinéa 2 de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les colotis peuvent, à une majorité qualifiée[2], adresser à la Mairie une demande de maintien des règles propres au lotissement. Dans ce cas, celles-ci ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Ainsi, conformément à l'article R. 123-14-2° du Code de l'Urbanisme, l'annexe du Plan Local d'Urbanisme comporte *"la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'alinéa 2 de l'article L. 315-2-1"*.

Les règles d'urbanisme ainsi maintenues, demeurent applicables en concomitance avec les dispositions réglementaires du P.L.U., le principe étant que la règle la plus restrictive, entre la règle du lotissement et celle du P.L.U., s'applique.

1 Article 8 de la loi du 6 janvier 1986.
Article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.
Article 8 du décret du 14 mars 1986.
Artic1e R 315-44.1, R 315-45, R 315-46 du Code l'Urbanisme.

2 Signatures des deux tiers des colotis détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des colotis détenant au moins les deux tiers de la superficie.

## 2. LES LOTISSEMENTS CONCERNES SUR LA COMMUNE DE SAINT-SEURIN SUR L'ISLE

Les règles propres aux lotissements ci-après demeurent applicables, conformément aux dispositions réglementaires rappelées dans le chapitre précédent :

- Lotissement commercial lieu-dit Pont de Lavergne (avril 2004)
- Lotissement Champ de la Forge 1 (juin 2004)
- Lotissement le Pré Joli (juin 2005)
- Lotissement Les Aquarelles (janvier 2006)
- Lotissement Champ de la Forge 2 (juin 2007)

Les règlements de ces lotissements sont annexés à ce document.

❑ ❑ ❑

Département de la GIRONDE

Commune de SAINT SEURIN SUR L'ISLE

Lieu dit Pont de Lavergne - 33660

---

Lotissement Commercial

# REGLEMENT


CHAPITRE 0 Dispositions Générales

CHAPITRE 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

CHAPITRE 2 Conditions de l'occupation du sol

CHAPITRE 3 Possibilités d'occupation du sol

# CHAPITRE 0

## A – CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT

Le terrain à lotir concerne un ensemble de parcelles cadastrées Section D n° 1 – 2 – 3 – 4 – 1767 et 1770, pour une surface réelle de 14 567m² - zone UY du plan d'occupation des sols de la Commune de SAINT SEURIN SUR L'ISLE.

Le découpage des lots se fera à la carte aux respects des règles citées aux articles ci-après.

Le nombre maximum de lots est fixé à QUATRE (4).

## B – SERVITUDES GENERALES GREVANT LE TERRAIN

Servitude de passage entre lots A et B pour passage des réseaux Aep, PTT, Electricité et Gaz.

## C – DESTINATION DU LOTISSEMENT

Les lots à créer sont destinés à recevoir des constructions à usage commercial, d'entrepôts, de bureaux, ou hôtels.

## D – MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Aucune modification du lotissement ne peut intervenir si elle n'est introduite dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme. (Article L 315-3).

Aucune modification du lotissement ne peut être autorisée si elle remet en cause la tenue ou l'ordonnancement du lotissement, ni si elle ne respecte pas les dispositions d'urbanisme en vigueur dans la commune.

# CHAPITRE 1

# NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1) **Rappels**

. L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L 430.1.C du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels et sites),

2) **Les constructions à usage**

. le lotissement à usage d'habitations
. d'habitations autres que celles mentionnées à l'article IV
. Ouvertures de carrières et exploitations
. Les constructions à usage agricole
. Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article 2
. Terrain de camping et stationnement de caravanes – les mobil home

## Article 2 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

**1 - Dans le secteur UY, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après et sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 2 ci-dessous.**

. Les lotissements d'activités à vocation commerciale, hôtelière, de dépôt, de bureau et de service ainsi que les activités annexes qui y sont liées notamment les aires de stationnements et les aires de jeux ouvertes au public,
. Les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général,
. Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure,
. Les aires de stationnement ouvertes au public,
. Les affouillements du sol (sous réserve des conditions fixées au paragraphe IV ci-après) destinés à la création de bassins d'étalement hydraulique
. Les constructions liées à la pisciculture
. Les constructions à usage artisanal ou commercial

**2 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

a) Les constructions, lotissements et installations classées autorisés aux paragraphes 1 ci-dessus ne sont admis que s'ils respectent les dispositions prévues par un schéma d'aménagement, Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les orientations du schéma d'aménagement de principe annexé au rapport de présentation,
b) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées et dont elles ne peuvent excéder le tiers de la surface de plancher hors œuvre nette réalisée et si elles font partie intégrante du bâtiment d'activité,
c) Les affouillements et les exhaussements de sols nécessités par la réalisation et l'aménagement des infrastructures routières et des constructions sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être compatibles avec l'environnement,

3 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 2

## CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – Accès

Les lots seront desservis à partir de la future voirie par la voie interne du lotissement.
Voirie : Largeur minimale de chaussée : sept mètres
Largeur minimale de plate forme : dix mètres

### Article 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 – Eau potable

Les constructions seront obligatoirement branchées sur le réseau de distribution du lotissement par branchement amorcé au droit de leur lot. Se conformer aux conditions du service gestionnaire actuel.

#### 2 – Assainissement

a) **Eaux résiduaires**

Le branchement sur le réseau d'assainissement par l'intermédiaire du branchement construit par le lotisseur est obligatoire .
Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
Les aires de stationnement doivent rejeter au réseau que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement par l'intermédiaire du branchement construit par le lotisseur est obligatoire pour toute construction, conformément aux dispositions de l'article L 33 du Code de la Santé Publique. Le réseau intérieur devra obligatoirement être du type séparatif.

b) **Eaux pluviales**

Le branchement sur le réseau pluvial par l'intermédiaire du branchement construit par le lotisseur est obligatoire pour toute construction.

Les eaux pluviales des parkings devront être traitées par un débourbeur déshuileur adapté à la surfaces des parkings et voiries. Celui-ci sera installé par le constructeur

Les aménagements réalisés sur chaque parcelle ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre chaque constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés pour réaliser un bassin d'étalement hydraulique.

#### 3 – Electricité et voiries

Les constructions devront obligatoirement être raccordées sur le réseau du lotissement par branchement prévu à cet effet au droit de leur lot. L'alimentation de la zone sera assurée en basse tension (ou moyenne tension en fonction des besoins des usagers).
Se conformer aux prescriptions E.D.F.

4 – Gaz

Les constructions devront être raccordées sur le réseau du lotissement conformément aux prescriptions établies par Gaz de France.

5 –Téléphone

Les constructions devront être raccordées sur le réseau du lotissement, conformément aux prescriptions établies par France Télécom.

## ARTICLE 5 – LES DELAIS DE REALISATION

Sans objet.

## ARTICLE 6 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 7 – RESERVE D'EMPLACEMENT POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur chaque lot, toutes dispositions seront prises pour permettre d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

1 – Pour les habitations (logements gardiennage)
. en dessous de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction :
1 aire par logement

. au-dessus de 60 m² de plancher hors œuvre de construction 1.5 aire par tranche de 60 m² avec minimum de 1.5 par logement

2 - Pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente

. 1 aire de stationnement par 20 m² de surface de vente, au-delà des 100 premiers m².

Pour les établissements commerciaux de plus de 500 m² de vente alimentaire

. 8 aires pour 100 m² de surface de vente

3 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics)

. 4 aires de stationnement pour 100 m² de bureau

4 – Pour les auto-écoles et les entreprises de louage de véhicules :

. 1 aire de stationnement par emploi sédentaire et par véhicule commercial

5 – Pour les hôtels : 3 aires de stationnement pour 10 chambres

6 – Pour les restaurants de plus de 100 m² de superficie de salle :

. 1 aire de stationnement par 10 m² de salle, au delà des 100 premiers m²

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de :
. 25 m par rapport à l'axe de la RN n° 89 pour les bâtiments d'activités
. 35 m pour les constructions à usage d'habitation
. 15 m de l'axe des autres voies
. 10 m de l'axe de la voie du lotissement.

## ARTICLE 9 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point de celles-ci à une marge d'isolement minimale de cinq mètres par rapport aux limites séparatives.
Les constructions pourront cependant être implantées en limite séparative dans le cadre de jumelage simultané de bâtiments de même hauteur et structure.

## ARTICLE 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 m.

## ARTICLE 11 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 12 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le niveau de référence du sol, sera déterminé au point de concours des diagonales de l'axe d'inscription du projet par la moyenne des altitudes du terrain naturel.
La hauteur des constructions et des mâts portant les enseignes ne peut excéder 12 mètres.
Des hauteurs supérieures pourront être autorisées sur des parties limitées d'ouvrage qui répondent à des impératifs techniques (silos, cheminées, cuves, etc...)

## ARTICLE 13 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité des volumes, une assiette d'aspect et d'homogénéité des matériaux. Notamment la nature des matériaux utilisés en façade doit être limitée en nombre.
L'emploi brut des matériaux destinés à être recouverts ainsi que les matériaux réfléchissants est interdit.
Les aires de stockage seront fermées. Les locaux à usage d'habitations seront intégrés au bâtiment d'activités de devront s'harmoniser avec celui-ci.
Dans tous les cas, les terrains mêmes s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## ARTICLE 14 – CLOTURE

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Elles sont constituées :

. soit par un muret d'une hauteur maximale de 0.40 m
. soit par une grille à bareaudage droit où un grillage à fer soudé à maille réglementaire sur poteau métallique de même couleur. La hauteur totale est limitée à 2 Mètres.

Les poteaux béton sont interdits
Les réglementations relatives aux bâtiments et sites classés ou inscrits se superposent le cas échéant.

## ARTICLE 15 – PUBLICITE ET AFFICHAGE

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur.

Les dispositifs lumineux destinés, soit à souligner la raison sociale de l'acquéreur, soit à éclairer la façade des bâtiments sont autorisés.

Dans tous les cas, l'acquéreur pourra indiquer sa raison sociale sur les faces de ses murs mitoyens.

Toute implantation d'enseignes devra obtenir l'accord préalable de la Commune de Saint Seurin Sur l'Isle.

La mise en place de panneaux publicitaires est interdite dans le lotissement.
Hauteur maximum des enseignes 10 m à partir du sol.

## ARTICLE 16 – ESPACES VERTS - PLANTATIONS

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains mêmes s'il sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'ensemble ne s'en trouvent pas altérés.

Tous les espaces libres non revêtus et en particulier la marge de recul seront plantés.
Le traitement de ces espaces doit être paysage de façon à permettre un effet valorisant de l'aménagement de l'unité foncière.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux aires de stationnement.

## ARTICLE 17 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 18 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UY. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles des articles 3 à 12.

## ARTICLE 19 – DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

ALBI, le 19 avril 2004

**GRAND SUD INGENIERIE**
**Christian GUILHEM**

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SAINT SEURIN SUR L'ISLE

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
en date du

Le Maire

# LOTISSEMENT
# " LE CHAMP DE LA FORGE "

.....

# REGLEMENT

**Maître d'ouvrage :**

**CLAIRSIENNE**
**223, avenue Emile Gounord**
**33081 – BORDEAUX CEDEX**

**Maître d'œuvre et Géomètre :**

**MAS & Associés**

Dressé par :
SELARL MAS & Associés
Société de Géomètres-Experts
27, Allées du Champ de Foire - 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
T. 05.57.43.02.08 - F. 05.57.43.65.97

Dossier 04c.03.01

Juin 2004

## *CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.*

### *Article 1.1. Objet du règlement.*

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

### *Article 1.2. Champ d'application.*

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme ou tout document public d'urbanisme qui viendrait à s'y substituer.
Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.
Il doit être rappelé avec l'arrêté d'autorisation de lotir dans les conditions de l'article L.316.3 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

### *Article 1.3. Situation du lotissement - Dénomination - Références cadastrales - Division du terrain.*

Le lotissement est situé sur la Commune de Saint Seurin sur l'Isle, au lieu-dit « Champ de la Forge », et prend la dénomination de Lotissement **" Le Champ de la Forge "**.

Le terrain loti figure au cadastre de la Commune de Saint Seurin sur l'Isle ainsi qu'il suit:
Section : D
Lieudit : Champ de la Forge
Numéros : 1009p, 1287p, 1289p, 1291p, 1582p, 1583

Il est limité :
- à l'Ouest par les parcelles bâties D 1104 et 1105
- au Nord par une réserve foncière constituée du solde des parcelles D n° 1009, 1287, 1289 et 1291 ; puis par les parcelles bâties D 1578 et 1579 et par une voie d'accès se terminant par une placette circulaire de retournement débouchant sur l'avenue Mermoz
- à l'Est par la parcelle D 361
- au sud par les parcelles boisées D 403, 404 et 1095 par un fossé mitoyen

Pour une superficie arpentée de 19 782 m²

Cette superficie sera répartie de la manière suivante :

| | |
|---|---|
| - Surfaces communes : | |
| * voirie ..... | 2 439 m² |
| * espaces verts..... | 3 161 m² |
| * réservation voirie ..... | 322 m² |
| Total des surfaces communes ..... | 5 922 m² |
| - Surfaces privatives : | |
| * lots 1 à 16 ..... | 13 860 m² |
| Total du terrain loti ..... | 19 782 m² |

N.B : Il est ici précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et ne seront déterminées exactement qu'à l'issue des opérations de bornage.

### *Article 1.4. Modalités de réalisation.*
La réalisation du lotissement se fera en une seule tranche dans les conditions prévues au programme des travaux.

### *Article 1.5. Adaptations mineures.*
Néant

### *Article 1.6. Modifications.*
Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.315.3 et L.315.4 du Code de l'urbanisme.
La réunion de deux lots en un lot unique est interdite.
Toutefois sont autorisées sans recourir à la procédure de modification, les modifications mineures de limites entre lots.

### *Article 1.7. Conditions Générales de Vente*

***VENTE DE LOTS***

1.7.01 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

1.7.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

1.7.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

1.7.04 - Location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicales seront nuls et de nul effet.

***MESURAGE ET BORNAGE***

1.7.05 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la SELARL MAS & Associés – Société de Géomètres-Experts sise à St-André-de-Cubzac (33240) (conformément à l'article 14 de la Loi SRU du 13/12/2000 et à l'article L 111-5.3 du Code de l'Urbanisme).
Un plan régulier de chaque lot définissant les limites du lot, sa contenance définitive, sera dressé par ledit géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

1.7.06 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

1.7.07 - Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, celle-ci pourra être effectuée par un Géomètre.

### *Article 1.8. SERVITUDES*

*- SERVITUDES GENERALES*

1.8.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.

1.8.02 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

1.8.03 Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

*SERVITUDES PARTICULIERES*

1.8.04 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

1.8.05 Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement ainsi qu'un droit de branchement permettant la réalisation d'extensions.

## *CHAPITRE II. REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR*

### SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

***Article 2.1. Occupations et utilisations du sol admises.***
Le lotissement est réservé à l'usage d'habitation. L'exercice des professions libérales est autorisé.

***Article 2.2. Occupation et utilisation du sol interdites.***
Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.1 et en particulier :

- les constructions à usage artisanal, industriel ou agricole

### SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

***Article 2.3. Accès et voirie.***
Tous les lots accéderont sur la voie intérieure du lotissement selon les accès aménagés à cet effet jusqu'en limite de ces lots.
Les portails seront placés en retrait de 5m par rapport à la limite du lot de manière à pouvoir stationner un véhicule (« parking de midi ») hors du domaine public.

***Article 2.4. Desserte par les réseaux***
Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

EAU POTABLE.
Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite sur l'initiative de chaque acquéreur.

ELECTRICITE
Le lotisseur assure la mise en place des coffrets individuels. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain selon les normes d'Électricité de France.

TELEPHONE.
Le lotisseur assure la mise en place des regards individuels 30x30 en partie privatives. Le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.

TELEDISTRIBUTION.
Néant

ASSAINISSEMENT.

*.eaux usées :*
Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans les regards de branchements prévus à cet effet en limite de lot.
Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation des eaux usées vers ces regard de branchements.

*.eaux pluviales :*

1) Les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront résorbées sans stagnation sur les parcelles, au moyen d'une tranchée drainante infiltrante. Ces eaux ne devront jamais être rejetées sur les voies.

2) Les eaux pluviales issues de la voie de desserte seront récoltées par l'intermédiaire de caniveaux et grilles avaloirs, puis évacuées vers des tranchées drainantes.

3) Les fossés mitoyens ou privatifs existants en limites des lots devront être conservés. Il est formellement interdit de les canaliser. Leur entretien doit être assuré par les riverains.

GAZ
Le lotisseur assure la mise en place des canalisations du réseau souterrain et la pose des coffrets de branchements selon les normes Gaz de France.

### *Article 2.5. Caractéristiques des terrains.*
Le lotissement comprendra 16 lots.
Les formes et superficies des lots sont définies par le plan de composition.

***Adaptation des construction aux terrains***
Le niveau bas de la dalle des constructions devra être choisi de manière à assurer :
- le bon écoulement des eaux pluviales autour de la construction,
- le raccordement avec une pente satisfaisante au regard de branchement d'eaux usées.

### *Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.

### *Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.

### *Article 2.8. Aspect extérieur.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.
Les clôtures confrontant la voirie seront de type mur bahut sur 0,20m de hauteur surmonté d'un grillage ne dépassant pas 1,50m.

### *Article 2.9. Stationnement.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.

### *Article 2.10. Espaces Verts.*

L'opération comporte un espace vert d'un seul tenant, d'une superficie de 2 385m², associé à la voirie de desserte. De plus deux zones d'espaces verts de 353m² chacune seront aussi créées.

Les zones de végétation locale hors emprise des constructions devront être conservées de manière à favoriser un aménagement paysager de proximité. Les arbres à feuilles caduques (chênes pédonculés, chênes verts, bouleaux) devront être conservés dans la mesure du possible hors emprise des constructions.

Dans les zones non aédificandi, conformément aux articles 2.6 et 2.7 du présent règlement, les arbres remarquables et les végétaux divers devront être conservés sauf en cas de problème de sécurité.

## SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### *Article 2.11. Coefficient d'occupation du sol.*

La surface totale de l'opération est de 19 782m².
La surface maximale de planchers hors œuvre nette (S.H.O.N.) à construire pour l'ensemble de l'opération n'excédera pas 5 934 m² .
La SHON sera répartie pour chaque lot par le lotisseur.

Il est ici précisé que la superficie de l'opération indiquée est approximative et ne sera définitive qu'à l'issue des opérations de bornage.

### *Article 2.12. Dépassement du coefficient d'Occupation des sols.*

Sans objet

Rédigé à SAINT ANDRE DE CUBZAC le 2 juillet 2004

par SELARL MAS & Associés

SARL CHAMBERY TRANSACTIONS
199. Avenue des Pyrénées
- 33140 – VILLENAVE d'ORNON
Tel : 05-56-75-90-95
Fax : 05-57-75-90-71

Département de la Gironde
Commune de St- SEURIN sur L'ISLE
Lieu-dit : « Le Bourg »
Section A n$^{os}$ 968 p et 1485 p
Contenance cadastrale = 8690 m2

# LOTISSEMENT "LE PRE JOLI"

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## PIECE N° IV

Dressé par SELARL de Géomètres-Experts THALES

par Mr Jean-Pierre LAVILLE
3, rue Jean Jaurès - BP 3-
- 33 230- COUTRAS
Tel : 05-57-49-13-20 Fax : 05-57-49-26-00

| Date | Dossier |
|---|---|
| **JUIN 2005** | **8644-05-05** |

# CHAPITRE III - ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zone d'habitat individuel semi dense.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration , à l'exception des clôtures agricoles.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis notamment :

- les lotissements à usage d'habitation ou d'activité,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'équipement collectif,
- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage hôtelier,
- les jeux et sports ouverts au public,
- la création,l'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles,

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et pouvant être considérées comme un service "usuel" des zones urbaines, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux autoroutiers (A 89),

- les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aires de services, péages...).

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations non mentionnées à l'article UC1 et notamment :

- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC 1 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets,

- les caravanes isolées,

- les carrières,

- les terrains de camping,

- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Aucun accès direct ne sera autorisé sur l'A 89.

Les accès à la R.N. 89 seront règlementés selon les modalités à définir avec le gestionnaire de la voie.

2 - VOIRIE

| DESTINATION DES VOIES | LARGEUR MINIMUN DE LA CHAUSSE | LARGEUR MINIMUN DE LA PLATE-FORME |
|---|---|---|
| Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non | 5 m | 8 m |
| Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publiqu | 4 m | 5 m |

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf Annexes Sanitaires ).

### 2. ASSAINISSEMENT

a) Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).

b) Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Les opérations nécessitant la création d'une voirie interne doivent comporter un réseau interne d'assainissement en attente, si la réalisation est prévue dans les annexes sanitaires ; ce réseau sera branché sur le réseau public dès réalisation de celui-ci.

c) L'évacuation des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau, et dans les réseaux d'eau pluviale.

d) Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le Service Technique compétent. L'évacuation souterraine des eaux pluviales est interdite.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1O98 du 22 SEPTEMBRE 1977.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, une superficie minimum de 800 m² sera imposée (annexe sanitaire) mais cela ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice de celles figurant aux annexes sanitaires.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions implantées en ordre semi continu (contiguës à une limite séparative touchant la voie) seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Les constructions implantées en ordre discontinu (sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, un projet situé entre deux constructions implantées à l'alignement pourra s'implanter de la même manière. De même, l'agrandissement des constructions existantes -qui ne respecte pas le recul minimum de 4 m- sera autorisé.

Les constructions doivent être implantées selon un recul de 50 m pour les habitations et 40 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de ~~l'A.89~~ la RD 1089 .

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter vis à vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3 m.

- soit en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

- les annexes séparées des constructions principales peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives.

* Cas des constructions situées entre deux constructions existantes implantées à l'alignement

- L'implantation en ordre continu, c'est à dire contiguës aux deux limites séparatives, sera alors autorisée.

* L'agrandissement de l'existant non conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé dans la limite de 20 % de la S.H.O.N.

Sur fonds de parcelle, construction en contiguïté (avec hauteur maximum de 3,5 m au faîtage) où avec un recul minimum de 3 m.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 %.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout soit R + 1 au maximum.

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,5 m au faîtage.

## ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

1 - Toiture

La pente ne peut excéder 37 %. La couverture doit être de tuiles. Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau. Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des "énergies nouvelles".

2 - Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

3 - Clôtures

Les clôtures sur voie publique doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 m.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques existantes ou à créer.

Pour les constructions :

- à usage d'habitation, il doit être réalisé 1 place de stationnement par logement minimum.

- à usage de bureau, il doit être réalisé une aire de stationnement représentant 50 % de la surface de plancher à construire, au minimum.

- à usage de commerce de plus de 100 m2 de surface de vente, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment sera affectée au parking. Au delà de 250 m2 de surface de vente, une étude particulière doit être produite.

Dans le cas où les normes ne peuvent être respectées, en partie ou en totalité sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places de stationnement qui lui font défaut soit :

- du versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu,

- de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'unité foncière considérée.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain.

Les opérations de plus de 1 hectare nécessitant la création d'une voie interne doivent comporter un espace commun de repos et de jeux d'un seul tenant sur 10 % minimum de terrain. Cet espace commun pourra être associé à la voirie de desserte à condition que la conception de celui-ci, par ses caractéristiques techniques et la nature de son revêtement de surface, ne privilège pas la circulation et le stationnement automobile.

# SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

**SA HLM La Maison Girondine**
16 à 20 rue Henri Expert
33 082 BORDEAUX cedex

Tel : 05 56 11 50 40
Fax : 05 56 39 41 75

Département de la Gironde
Commune de St Seurin sur l'Isle
section D, n°303p, 304p, 305p, 306p, 308p

# LOTISSEMENT "Les aquarelles"

## Pièce n°5

## Cahier des Charges

Dressé par SELARL THALES

par M. Eric LAVILLE
3, rue Jean Jaurès - BP 3
33 230- COUTRAS
Tel : 05-57-49-13-20 Fax : 05-57-49-26-00

| Date | Dossier |
|---|---|
| **Janv. 2006** | **8548-02-05** |

DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1.01 - Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens des Articles R 315-5 et 315-9 du Code de l'Urbanisme.

1.02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

1.03 - Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges, qui sera annexé au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

1.04 - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

## ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES

Il s'ajoute au règlement de lotissement, et à pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

## ARTICLE 1 - VENTE DE LOTS

1.01 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.

1.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots qui lui sont vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

1.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

1.04 - Location ou partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, et du règlement du lotissement, serait nul et de nul effet.

## ARTICLE 2 - MESURAGE ET BORNAGE

2.01- Le Lotisseur devra préalablement à la mise en vente faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le cabinet de Géomètres – Experts THALES à COUTRAS.

Un plan régulier de chaque lot définissant les limites du lot, sa contenance définitive, sera dressé par ledit géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

2.02- Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après le signature de l'acte de vente.

CONSTRUCTIONS

## ARTICLE 1 - LES CONSTRUCTIONS

Les construcions doubles sont formellement interdites sur les lots numerotés 1à 6 situés en façade de la rue Alfred de Musset.

Chaque construction édifiée sur ces lots ne devra comporter qu'un seul logement.

## ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Le lotisseur,

L'acquéreur,

SA d'HLM
LA MAISON GIRONDINE
GROUPE TOIT GIRONDIN
UN TOIT POUR VOS PROJETS
05.56.11.50.50
Fax 05.56.39.41.75
Siège Social : 16-20, Rue Henri Expert
33082 BORDEAUX CEDEX
www.maison-girondine.fr

**SA HLM La Maison Girondine**
16 à 20 rue Henri Expert
33 082 BORDEAUX cedex

Tel : 05 56 11 50 40
Fax : 05 56 39 41 75

Département de la Gironde
Commune de St Seurin sur l'Isle
section D, n°303p, 304p, 305p, 306p, 308p

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
en date du

Le Maire

# LOTISSEMENT "Les aquarelles"

## Pièce n°4

## Règlement du lotissement

SA d'HLM
LA MAISON GIRONDINE
05.56.11.50.50
Fax 05.56.39.41.75
GROUPE TOIT GIRONDIN
UN TOIT POUR VOS PROJETS
Siège Social : 16-20, Rue Henri Expert
33082 BORDEAUX CEDEX
www.maison-girondine.fr

Dressé par SELARL THALES

par M. Eric LAVILLE
3, rue Jean Jaurès - BP 3
33 230- COUTRAS
Tel : 05-57-49-13-20 Fax : 05-57-49-26-00

| Date | Dossier |
|---|---|
| **Janv. 2006** | **8548-02-05** |

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration , à l'exception des clôtures agricoles.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis notamment :

- les lotissements à usage d'habitation,

- les constructions à usage d'habitation

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et pouvant être considérées comme un service "usuel" des zones urbaines, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux autoroutiers (A 89),

- les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aires de services, péages...).

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations non mentionnées à l'article UC1 et notamment :

- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC 1 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets,

- les caravanes isolées,

- les carrières,

- les terrains de camping,

- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Aucun accès direct ne sera autorisé sur l'A 89.

Les accès à la R.N. 89 seront règlementés selon les modalités à définir avec le gestionnaire de la voie.

2 - VOIRIE

| DESTINATION DES VOIES | LARGEUR MINIMUN DE LA CHAUSSE | LARGEUR MINIMUN DE LA PLATE-FORME |
|---|---|---|
| Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non | 5 m | 8 m |
| Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publiqu | 4 m | 5 m |

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf Annexes Sanitaires ).

### 2. ASSAINISSEMENT

a) Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).

b) Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Les opérations nécessitant la création d'une voirie interne doivent comporter un réseau interne d'assainissement en attente, si la réalisation est prévue dans les annexes sanitaires ; ce réseau sera branché sur le réseau public dès réalisation de celui-ci.

c) L'évacuation des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau, et dans les réseaux d'eau pluviale.

d) Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le Service Technique compétent. L'évacuation souterraine des eaux pluviales est interdite.

### 3. ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 SEPTEMBRE 1977.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, une superficie minimum de 800 m² sera imposée (annexe sanitaire) mais cela ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

Ces prescriptions s'appliquent sans préjudice de celles figurant aux annexes sanitaires.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions implantées en ordre semi continu (contiguës à une limite séparative touchant la voie) seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Les constructions implantées en ordre discontinu (sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, un projet situé entre deux constructions implantées à l'alignement pourra s'implanter de la même manière. De même, l'agrandissement des constructions existantes -qui ne respecte pas le recul minimum de 4 m- sera autorisé.

Les constructions doivent être implantées selon un recul de 50 m pour les habitations et 40 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A 89.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre semi continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter vis à vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3 m.

- soit en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

- les annexes séparées des constructions principales peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives.

* Cas des constructions situées entre deux constructions existantes implantées à l'alignement

- L'implantation en ordre continu, c'est à dire contiguës aux deux limites séparatives, sera alors autorisée.

* L'agrandissement de l'existant non conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé dans la limite de 20 % de la S.H.O.N.

Sur fonds de parcelle, construction en contiguïté (avec hauteur maximum de 3,5 m au faîtage) où avec un recul minimum de 3 m.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 %.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout soit R + 1 au maximum.

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,5 m au faîtage.

## ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

1 - Toiture

La pente ne peut excéder 37 %. La couverture doit être de tuiles. Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau. Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des "énergies nouvelles".

2 - Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

3 - Clôtures

En façade sur la voie publique, les clôtures devront, obligatoirement, être constituées d'un sous-bassement bâti de 0,8 m de hauteur au maximum. Elles pourront être surmontées d'un aménagement ajouré sans dépasser une hauteur totale de 1.8 m.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions seront à usage d'habitation. Il devra être réalisée 1 place de stationnement au minimum par logement.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain.

Les opérations de plus de 1 hectare nécessitant la création d'une voie interne doivent comporter un espace commun de repos et de jeux d'un seul tenant sur 10 % minimum de terrain. Cet espace commun pourra être associé à la voirie de desserte à condition que la conception de celui-ci, par ses caractéristiques techniques et la nature de son revêtement de surface, ne privilège pas la circulation et le stationnement automobile.

# SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

SA d'HLM
LA MAISON GIRONDINE
GROUPE TOIT GIRONDIN
UN TOIT POUR VOS PROJETS
05.56.11.50.50
Fax 05.56.39.41.75
Siège Social : 16-20, Rue Henri Expert
33082 BORDEAUX CEDEX
www.maison-girondine.fr

Pièce n°7

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

# Le Champ de la Forge II
## 4 Lots

# REGLEMENT

**Maître d'ouvrage**

**CLAIRSIENNE**

**223, avenue Emile Gounord**
**33081 BORDEAUX CEDEX**

**Maître d'œuvre et Géomètre**

**MAS & Associés**
Société de Géomètres-Experts
**217 Rue Nationale**
**33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC**

Dressée par :

**Mas & Associés**
Société de Géomètres-Experts

217 Rue Nationale - 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
T. 05.57.43.02.08 - F. 05.57.43.65.97

Dossier 06C.10.29

Juin 2007

## *CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.*

### *Article 1.1. Objet du règlement.*

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du lotissement tel qu'il est défini par les documents annexés à l'arrêté d'autorisation.

### *Article 1.2. Champ d'application.*

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme ou tout document public d'urbanisme qui viendrait à s'y substituer.
Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.
Il doit être rappelé avec l'arrêté d'autorisation de lotir dans les conditions de l'article L.316.3 du code de l'urbanisme, dans tout acte, translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

### *Article 1.3. Situation du lotissement - Dénomination - Références cadastrales - Division du terrain.*

Le lotissement est situé sur la Commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle, au lieu-dit « Champ de la Forge », et prend la dénomination de Lotissement **" Le Champ de la Forge II "**.

Le terrain loti figure au cadastre de la Commune de Saint Seurin sur l'Isle ainsi qu'il suit:
Section : D
Lieudit : Champ de la Forge
Numéro : 1902p

Le terrain est limité :
- à l'Ouest par la parcelle bâtie cadastrée Section D n°1104
- au Nord par les parcelles cadastrées Section D n$^{os}$ 1008, 1011, 1794, 1796 et 1798.
- à l'Est par les parcelles cadastrées n$^{os}$ 1577, 1578, 1900 et 1896
- au sud par les parcelles cadastrées Section D n$^{os}$ 1892, 1901 et 1893.

Pour une superficie arpentée de 4 041 m²

Cette superficie sera répartie de la manière suivante :
- Surfaces communes :
  * voirie.....0 m²
  * espaces verts.....404 m²

  Total des surfaces communes.....404 m²

- Surfaces privatives :
  * lots 1 à 4.....3 528 m²

- Surface dont la cession gratuite est prévue au bénéfice d'une collectivité : .....109 m²

  Total du terrain loti.....4 041 m²

N.B : Il est ici précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et ne seront déterminées exactement qu'à l'issue des opérations de bornage.

### *Article 1.4. Modalités de réalisation.*

La réalisation du lotissement se fera en une seule tranche dans les conditions prévues au programme des travaux.

### *Article 1.5. Adaptations mineures.*

Néant

### *Article 1.6. Modifications.*

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir, non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L.315.3 et L.315.4 du Code de l'urbanisme.
La réunion de deux lots en un lot unique est interdite.

### *Article 1.7. Conditions Générales de Vente*

#### *VENTE DE LOTS*

1.7.1 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

1.7.2 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

1.7.3 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

1.7.4 - Location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicales seront nuls et de nul effet.

#### *MESURAGE ET BORNAGE*

1.7.05 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la SELARL MAS & Associés – Société de Géomètres-Experts sise à St-André-de-Cubzac (33240) (conformément à l'article 14 de la Loi SRU du 13/12/2000 et à l'article L 111-5.3 du Code de l'Urbanisme).
Un plan régulier de chaque lot définissant les limites du lot, sa contenance définitive, sera dressé par ledit géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

1.7.6 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

1.7.7 - Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, celle-ci pourra être effectuée par un Géomètre.

### *Article 1.8. SERVITUDES*

*- SERVITUDES GENERALES*

1.8.1 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.

1.8.2 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

1.8.3 Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

*SERVITUDES PARTICULIERES*

1.8.4 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

1.8.5 Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement ainsi qu'un droit de branchement permettant la réalisation d'extensions.

## *CHAPITRE II. REGLES D'URBANISME COMPLEMENTAIRES A LA REGLEMENTATION PUBLIQUE EN VIGUEUR*

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### *Article 2.1. Occupations et utilisations du sol admises.*

Le lotissement est réservé à l'usage d'habitation. L'exercice des professions libérales est autorisé.

### *Article 2.2. Occupation et utilisation du sol interdites.*

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.1 et en particulier :

- les constructions à usage artisanal, industriel ou agricole

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### *Article 2.3. Accès et voirie.*

Tous les lots accéderont sur la voie intérieure du lotissement selon les accès aménagés à cet effet jusqu'en limite de ces lots.

Les portails seront placés en retrait de 5m par rapport à la limite du lot de manière à pouvoir stationner un véhicule (« parking de midi ») hors du domaine public.

### *Article 2.4. Desserte par les réseaux*

Toutes les constructions seront raccordées obligatoirement aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

EAU POTABLE.

Le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite sur l'initiative de chaque acquéreur.

ELECTRICITE

Le lotisseur assure la mise en place des coffrets individuels. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain selon les normes d'Électricité de France.

TELEPHONE.
Le lotisseur assure la mise en place des regards individuels 30x30 en partie privatives. Le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.

TELEDISTRIBUTION.
Néant

ASSAINISSEMENT.

*.eaux usées :*
Les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans les regards de branchements prévus à cet effet en limite de lot.
Avant tout projet de construction, les propriétaires et architectes devront vérifier que l'altimétrie des futures constructions permet une bonne évacuation des eaux usées vers ces regard de branchements.

*.eaux pluviales :*
1) Les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées privées seront résorbées sans stagnation sur les parcelles, au moyen d'une tranchée drainante infiltrante, ou rejetées dans les regards individuels prévus à cet effet en limite de lots. Ces eaux ne devront jamais être rejetées sur les voies.
2) Les eaux pluviales issues de la voie de desserte seront récoltées par l'intermédiaire de caniveaux et grilles avaloirs, puis évacuées vers des tranchées drainantes.

GAZ
Le lotisseur assure la mise en place des canalisations du réseau souterrain et la pose des coffrets de branchements selon les normes Gaz de France.

### *Article 2.5. Caractéristiques des terrains.*
Le lotissement comprendra 4 lots.
Les formes et superficies des lots sont définies par le plan de composition.

***Adaptation des construction aux terrains***
Le niveau bas de la dalle des constructions devra être choisi de manière à assurer :
- le bon écoulement des eaux pluviales autour de la construction,
- le raccordement avec une pente satisfaisante au regard de branchement d'eaux usées.

### *Article 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.

### *Article 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.

### *Article 2.8. Aspect extérieur.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.
Les clôtures confrontant la voirie seront de type mur bahut sur 0,20m de hauteur surmonté d'un grillage ne dépassant pas 1,50m.

### *Article 2.9. Stationnement.*
Conformément au Règlement d'Urbanisme.

### *Article 2.10. Espaces Verts.*
L'opération comportera une superficie d'espaces vert de 404 m² situés de part et d'autre de la voirie.

Les zones de végétation locale hors emprise des constructions devront être conservées de manière à favoriser un aménagement paysager de proximité. Les arbres à feuilles caduques (chênes pédonculés, chênes verts, bouleaux) devront être conservés dans la mesure du possible hors emprise des constructions.

## SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### *Article 2.11. Coefficient d'occupation du sol.*

La surface totale de l'opération est de 4 041m².
La surface maximale de planchers hors œuvre nette (S.H.O.N.) à construire pour l'ensemble de l'opération n'excédera pas 1 212 m² .
La SHON sera répartie pour chaque lot par le lotisseur.

Il est ici précisé que la superficie de l'opération indiquée est approximative et ne sera définitive qu'à l'issue des opérations de bornage.

### *Article 2.12. Dépassement du coefficient d'Occupation des sols.*

Sans objet

## *CHAPITRE III. ASSOCIATION SYNDICALE*

Compte tenu de la situation géographique du présent projet au regard du premier lotissement « Le Champ de la Forge » déjà réalisé, les acquéreurs des quatre lots projetés devront adhérer à l'Association Syndicale créée dans le cadre du premier lotissement.

Le lotisseur :

Rédigé à SAINT ANDRE DE CUBZAC le :10 sept. 2007
par SELARL MAS & Associés :

Les zones de végétation locale hors emprise des constructions devront être conservées de manière à favoriser un aménagement paysager de proximité. Les arbres à feuilles caduques (chênes pédonculés, chênes verts, bouleaux) devront être conservés dans la mesure du possible hors emprise des constructions.

## SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

***Article 2.11. Coefficient d'occupation du sol.***
La surface totale de l'opération est de 4 041m².
La surface maximale de planchers hors œuvre nette (S.H.O.N.) à construire pour l'ensemble de l'opération n'excédera pas 1 212 m² .
La SHON sera répartie pour chaque lot par le lotisseur.

Il est ici précisé que la superficie de l'opération indiquée est approximative et ne sera définitive qu'à l'issue des opérations de bornage.

***Article 2.12. Dépassement du coefficient d'Occupation des sols.***
Sans objet

## *CHAPITRE III. ASSOCIATION SYNDICALE*

Compte tenu de la situation géographique du présent projet au regard du premier lotissement « Le Champ de la Forge » déjà réalisé, les acquéreurs des quatre lots projetés devront adhérer à l'Association Syndicale créée dans le cadre du premier lotissement.

Le lotisseur :

Par délégation,
Le Directeur

clairsienne
M.-J. SAURA
DIRECTEUR FONCIER
ET AMÉNAGEMENT

Rédigé à SAINT ANDRE DE CUBZAC le :10 sept. 2007

par SELARL MAS & Associés :

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
S.E.L.A.R.L.
MAS & Associés
Sté de Géomètres-Experts
Tél. 05 57 43 02 08
Fax 05 57 43 65 97
N° Inscription : 23.609